



平成27年3月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人  
東京都港区新橋六丁目16番12号  
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ  
(コード番号:8986)  
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
代表者名 代表取締役社長 東野 豊  
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 中村 修次  
Tel. 03-5425-5600

資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成27年6月22日に期日が到来する借入金約113億円の借換条件を早期に確定することが、本投資法人の運用の安定に資すると判断し、本日の役員会において、借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)に関する諸契約の締結を決議し、同契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ

① 借入の理由

平成27年6月22日に元本返済期日を迎える借入金総額約113億円の返済資金に充当するためです。なお、返済内容につきましては、「2. 本件リファイナンスの対象である既存借入金の内容」をご参照下さい。

② 借入の内容

本投資法人は、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャー兼エージェントとし、既存取引金融機関7行から約113億円の借入れを行います。なお、本件リファイナンスにより、本投資法人の借入金に係る平均借入期間は、実行前の4.9年(平均残存期間2.7年)から実行後5.1年(同3.2年)に長期化され、1年以内返済期限到来分を除く長期有利子負債比率も86.3%から97.2%に上昇の見込みです。

<タームローンQ号第一ローン>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫
② 借入金額	7,349百万円
③ 借入予定日	平成27年6月22日
④ 返済期日	平成29年3月22日
⑤ 利払日	毎月22日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
⑥ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成27年3月17日付「タームローン契約(Q号)」による借入れ
⑧ 返済方法	期日一括返済
⑨ 担保	無担保・無保証

<タームローンQ号第二ローン>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
② 借入金額	4,000百万円
③ 借入予定日	平成27年6月22日
④ 返済期日	平成35年6月30日
⑤ 利払日	毎月22日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
⑥ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.750%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成27年3月17日付「タームローン契約(Q号)」による借入れ
⑧ 返済方法	期日一括返済
⑨ 担保	無担保・無保証

各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。今後、本件借入れに関する金利決定のお知らせはいたしません。なお、全銀協1ヶ月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)で御確認いただけます。

2. 本件リファイナンスの対象である既存借入金の内容

<タームローンA7号>

借入先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、農林中央金庫
借入日	平成25年6月24日
借入残高	7,530百万円
返済期日	平成27年6月22日
返済金額	7,530百万円
返済方法	期日一括返済

<タームローンBC2号>

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入日	平成25年6月24日
借入残高	3,822百万円
返済期日	平成27年6月22日
返済金額	3,822百万円
返済方法	期日一括返済

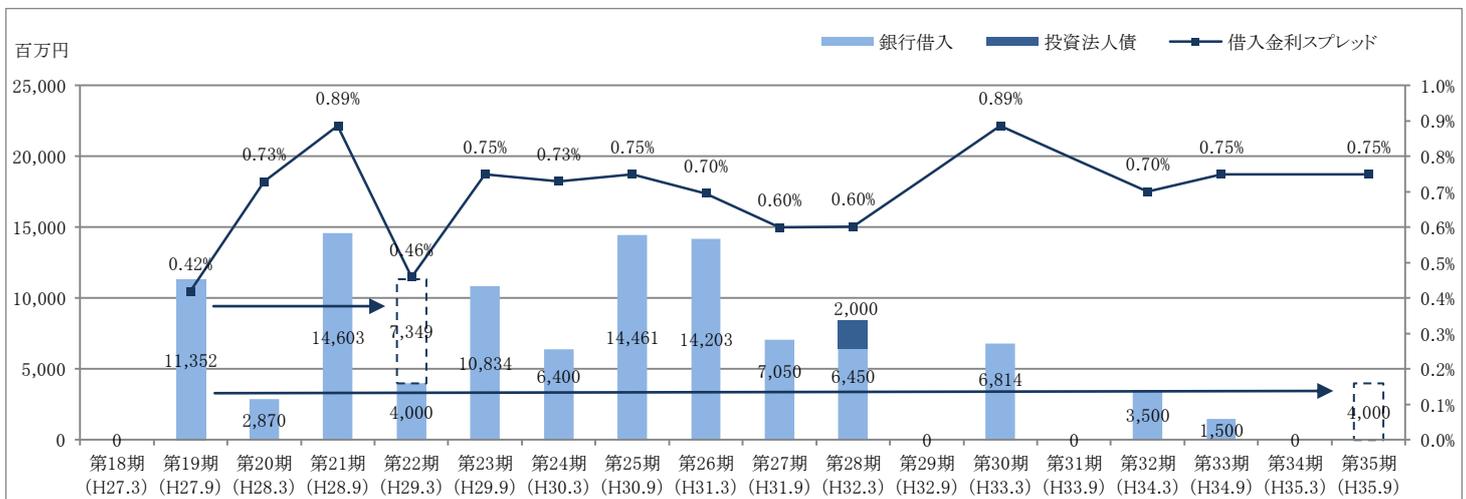
### 3. 銀行別借入残高

借入先	本件実行前	本件リファイナンス			本件実行後 (平成27年6月22日)	
	金額 (百万円)	① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① 増減 (百万円)	金額 (百万円)	シェア (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	30,003	1,170	1,445	274	30,278	29.1
株式会社三井住友銀行	17,963	2,817	2,817	▲0	17,963	17.3
株式会社あおぞら銀行	15,642	1,170	1,170	▲0	15,642	15.0
株式会社りそな銀行	9,562	2,030	2,030	▲0	9,562	9.2
株式会社新生銀行	8,995	1,913	1,913	▲0	8,995	8.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,964	1,469	1,469	▲0	4,964	4.8
株式会社福岡銀行	3,837	-	-	-	3,837	3.7
オリックス銀行株式会社	3,647	-	-	-	3,647	3.5
株式会社東日本銀行	2,270	-	-	-	2,270	2.2
農林中央金庫	1,950	780	505	▲275	1,675	1.6
株式会社日本政策投資銀行	1,000	-	-	-	1,000	1.0
株式会社百五銀行	1,000	-	-	-	1,000	1.0
株式会社広島銀行	1,000	-	-	-	1,000	1.0
株式会社香川銀行	700	-	-	-	700	0.7
株式会社足利銀行	500	-	-	-	500	0.5
株式会社池田泉州銀行	500	-	-	-	500	0.5
野村信託銀行株式会社	500	-	-	-	500	0.5
銀行借入合計	104,039	11,352	11,349	▲3	104,035	100.0
投資法人債	2,000	-	-	-	2,000	-
有利子負債合計	106,039	11,352	11,349	▲3	106,035	-

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注2) 「①返済金額」と「②借入金額」の差額3,260,000円は、手許資金にて返済する予定です。

### 4. 返済期日別借入金残高



(注) 各期の借入金利スプレッドは各期に返済期限が到来する借入金額にて加重平均を行っています。

## 5. 本件リファイナンス実行前後の借入金の状況

(単位:百万円)

	本件リファイナンス 実行前	本件リファイナンス 実行後	増減
短期借入金(注1)	—	—	—
長期借入金(注1)	104,039	104,035	▲3
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	14,222	2,870	▲11,352
借入金合計	104,039	104,035	▲3
投資法人債	2,000	2,000	—
有利子負債合計	106,039	106,035	▲3
有利子負債比率(注3)	51.7%	51.7%	—

(注1)短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入日)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

(注2)長期借入金のうち本件リファイナンス実行後の1年以内返済期限到来分とは、平成28年6月21日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注3)本件リファイナンス実行前の有利子負債比率は、本件リファイナンス実行前の有利子負債残高を、第17期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第18期中に新規物件取得のため借入れた金額及び投資法人債発行額を加えた金額で除した数値に、100を乗じて計算しています。また、本件リファイナンス実行後の有利子負債比率は、本件リファイナンス実行後の有利子負債残高を、第17期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第18期中に新規物件取得のため借入れた金額及び投資法人債発行額を加えた金額で除した数値に、100を乗じて計算しています。したがって、総資産LTV(=有利子負債÷総資産)とは異なります。

## 6. 今後の見通し

本件リファイナンスによる平成27年3月期(平成26年10月1日～平成27年3月31日)の運用状況への影響はありません。

## 7. その他

本件リファイナンスに係るリスクにつきましては、最近の有価証券報告書(平成26年12月15日提出)における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以上